

◆ 도봉구공고 제2020-996호

**도시관리계획(용도지역, 도봉구 도봉동 622-8번지 외 1 역세권활성화사업
지구단위계획) 결정(변경) 열람공고**

서울특별시 역세권 활성화사업 시범대상지로 선정된 도봉구 도봉동 622-8번지 외 1의 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제기본법」 제8조, 동법 시행령 제6조의 규정에 따라 주민의견 등을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.

2020년 7월 30일

도 봉 구 청 장

1. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간
2. 열람장소 : 서울특별시 도봉구청 도시계획과(관계도서 비치)
3. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항
가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,265.9	-	3,265.9	100.0	
제2종일반주거지역	3,265.9	감)3,265.9	-	-	
근린상업지역	-	증)3,265.9	3,265.9	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		결정(변경)사유
		기정	변경	
1	도봉구 도봉동 622-8, 85호	제2종일반 주거지역	근린상업지역	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역 세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 변경함

4 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	도봉동 622-8번지 외1 역세권활성화사업 지구단위계획구역	도봉구 도봉동 622-8, 85호	-	증)3,265.9	3,265.9	

2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적	결 정 사 유	비고
신설	도봉구 도봉동 622-8, 85호	3,265.9	역세권활성화사업 시범사업 선정에 따른 지구단위계획구역 신규 지정	

나. 토지이용계획에 관한 결정

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,265.9	-	3,265.9	100.0	
제2종일반주거지역	3,265.9	감)3,265.9	-	-	
근린상업지역	-	증)3,265.9	3,265.9	100.0	

2) 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		결정(변경)사유
		기정	변경	
1	도봉구 도봉동 622-8, 85호	제2종일반 주거지역	근린상업지역	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역 세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 변경함

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

○ 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
결정	①	도봉구 도봉동 622-8, 85호	-	증)3,265.9	3,265.9	도봉동 622-8번지 외1 역세권활성화사업 지구단위계획구역

○ 가구 및 획지계획 결정 사유서

획지번호	결정내용	결정사유
획지①	도봉동 622-8호(1,135.8㎡)와 도봉동 622-85호(1,950.1㎡)를 공동개발하기 위해 획지(3,265.9㎡)로 결정	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2) 건축물 등에 관한 결정조서

○ 건축물 용도에 관한 결정조서

• 불허용도 결정조서

구 분		결정내용	비고
밀도	지상 1층	· 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택	
	전층	· 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 아목(변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등) · 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목의 2)에 해당하는 시설 · 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설 · 건축법시행령 별표1 제17호 공장 · 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 · 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	

- 주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 공동주택 설치시 역세권 주차난 심화, 주민 편의 등을 고려하여 주차장 확보 기준, 주택건설기준 등에 관한 규정이 완화 적용되는 도시형생활주택의 계획을 제한함
- 주2) 지상 1층은 가로활성화를 위하여 주거 용도를 제한함
- 주3) 비주거 용도 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 적용하여 상업지역은 용적률 10%이상, 연면적 20%이상(준주택 제외)을 준수하도록 함

○ 건축물 밀도 및 높이에 관한 결정조서

구 분		결정내용	비고
밀도	건폐율	60%이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
	용적률	기준(허용)용적률 : 200%이하 상한용적률 : 600%이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
높이		최고높이 70m이하	「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 기준」 준용

- 주1) 대상지는 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의거한 대공방어협조구역(위탁고도 98m)으로 건축물의 건축 및 공작물의 설치 시 높이 제한을 받고 있음

○ 건축물의 형태 등에 관한 결정조서

구 분		결정내용	비고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운구조	2가지 사항 이상 의무 이행
		· 커뮤니티 지원시설	
		· 에너지효율 건축물	
		· 친환경건축물	

- 주1) 사업시행자는 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준(서울특별시, 2018)」의 “21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책”의 2가지 사항을 의무적으로 이행하여야 함
- 주2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 설치대상이 아닌 경우에도 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡이상의 주민공동시설을 설치하여야 함

○ 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

- 건축한계선에 관한 결정조서

구 분	결정내용	비고
건축한계선	도봉로 152길변 3m 도봉로 154길변 3m	

• 전면공지에 관한 결정조서

구분	결정내용	비고
전면공지	- 대상지 남측 도로(도봉로152길(8m))변 건축한계선에 의해 후퇴한 공간 내 보행자 통행을 위한 보도형 전면공지(B=3m) 조성 - 대상지 동측 도로(도봉로154길(4m))변 건축한계선에 의해 후퇴한 공간 내 차량 및 보행자 통행을 위한 차도형 전면공지(B=3m) 조성	

○ 교통처리계획에 관한 결정조서

• 차량출입불허구간

구분	결정내용	비고
차량출입 불허구간	- 도봉로152길의 교통소통과 보행활성화를 위하여 차량출입 불허 - 도봉로154길 진출입구를 제외한 일부구간 차량출입 불허	

○ 공공기여에 관한 계획

• 공공기여 기준

용도지역		공공기여율
변경 전	변경 후	
제2종일반주거지역	근린상업지역	33%이상 ¹⁾

주1) 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용함

주2) 공공임대주택은 부속토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입하며, 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 부속토지, 건물 모두 기부채납함 단, 기부채납에 대해서만 공공기여율로 산정함

• 공공기여 계획

구분	총공공 기여면적(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지면적 (㎡)	비율 (%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적계 (㎡)	비고
공공임대주택	545.2	545.2	0.00	16.69%	3,270.6	2,058.0	5,328.6	74세대
지역필요시설	551.3	164.2	387.1	16.88%	985.1	393.8	1,378.9	지상2층
계	1,096.5	707.4	382.1	33.57%	4,255.7	2,451.8	6,707.5	

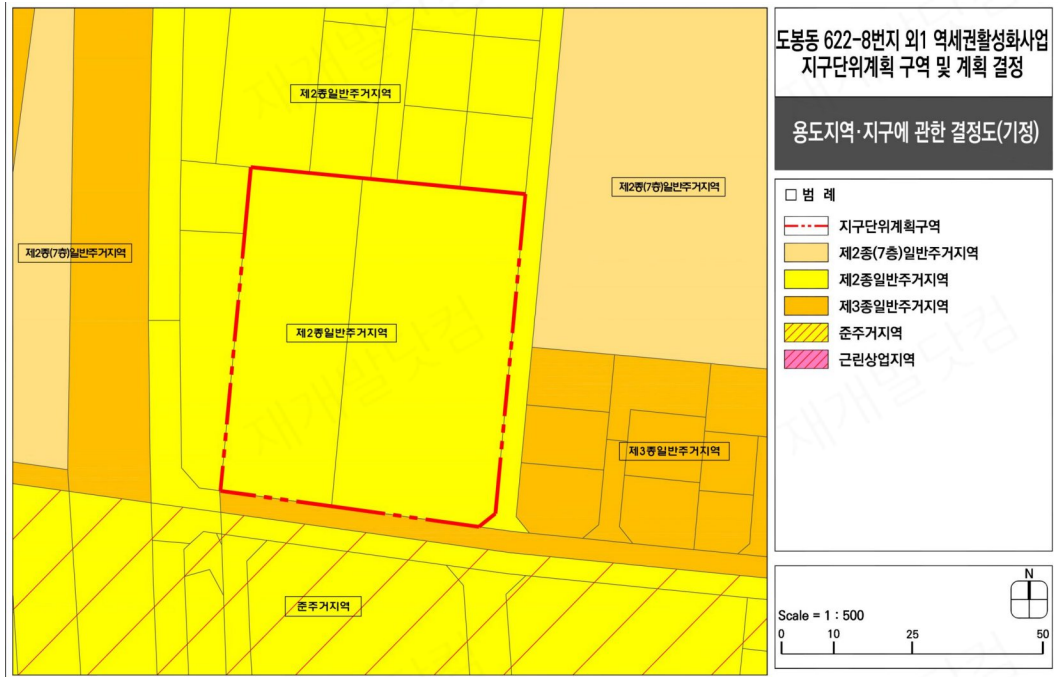
주1) 본 사업지는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영지침」에 의거하여 공공기여 유형이 '주거중심형'으로 설정되어 공공임대주택, 공공임대상가, 지역필요시설 중심으로 설치함 단, 공공기여 유형을 달리 적용할 필요가 있는 경우 해당 위원회의 심의를 거쳐 공공기여시설의 종류 및 비율을 다르게 설정할 수 있음

주2) 상기 공공기여 규모산정은 감정평가가액에 따른 공공기여총량 변경을 고려 산출한 것으로서 구체적인 감정가액 결정과 반영범위에 따라 가감될 수 있음

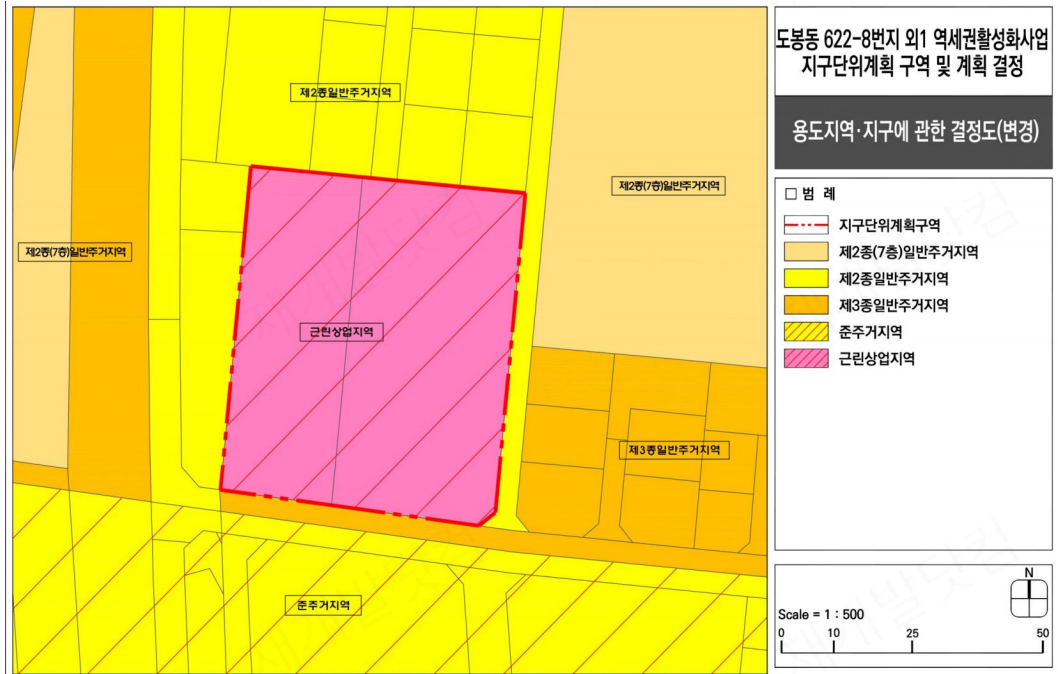
5. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 의견서를 열람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

6. 기타 자세한 사항은 도봉구청 도시계획과(☎2091-3592)로 문의하여 주시기 바랍니다.

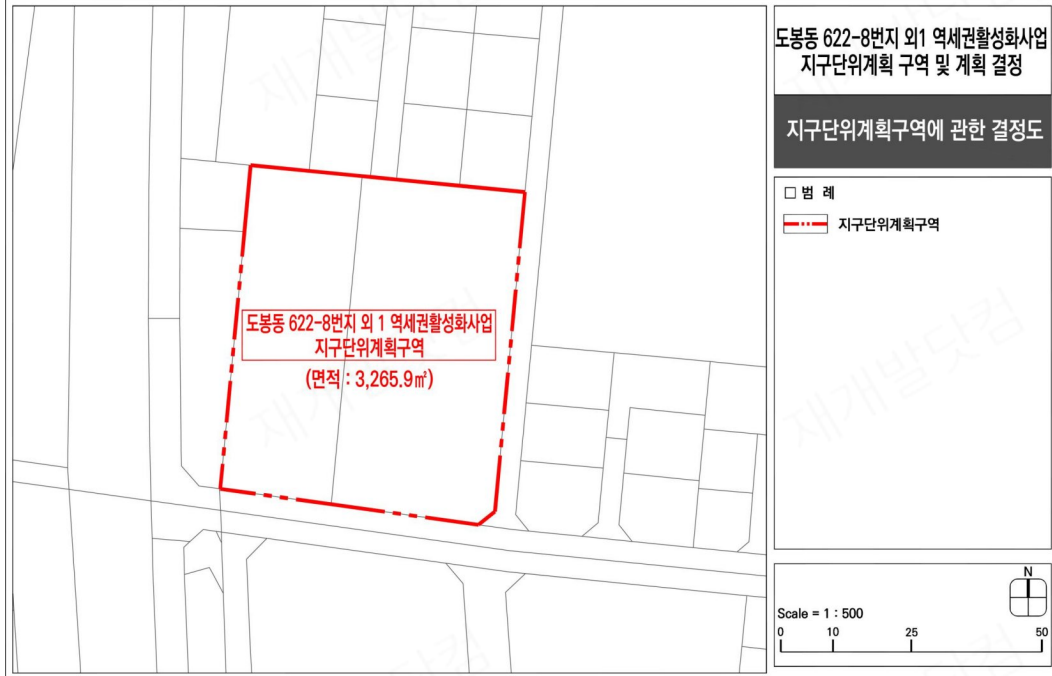
〈용도지역에 관한 결정(기정)도〉



〈용도지역에 관한 결정(변경)도〉



< 지구단위계획구역 결정도 >



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 >

